



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle HA 396 située au 61 rue des bons enfants à Nîmes aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R. 213-8 b) du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 à L.211-5 et suivants, et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le Préfet de région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes n°2005-05-34 en date du 01/10/2005, la ville de Nîmes a défini le Droit de Préemption Urbain simple applicable sur l'ensemble des zones urbaines (zones UA – UB – UC – UF –UES –UM) et à urbaniser (zones AU), ainsi qu'à l'intérieur des périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du PLU en vigueur ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes n° 2012-03-92 en date du 12 mai 2012, publiée le 25 mai 2012, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Richelieu ;

Vu les délibérations N°2014-03-001 et 2014-03-002 du 12 avril 2014, N°2014-09-011 du 13 décembre 2014, N°2015-07-017 du 12 décembre 2015, N°2017-05-002 du 30 septembre 2017, N°2017-07-021 du 16 décembre 2017, et N°2018-02-033 du 7 avril 2018 donnant délégation à Monsieur le Maire dans le cadre de l'article L2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et pour la durée du mandat, pour toutes les matières prévues audit article, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, reçue en préfecture le 16 juillet 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes n°2018-04-018 en date du 7 juillet 2018, reçue en préfecture le 16 juillet 2018, actualisant le champ d'application du Droit de Préemption Urbain dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; Par la même délibération le Conseil Municipal décide de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Richelieu et de modifier le périmètre, précédemment instauré par la délibération n°2012-03-092 en date du 12/05/2012.

Vu la délibération de l'EPF d'Occitanie n°B2016-116 du 6 décembre 2016, reçue en préfecture le 7 décembre 2016, approuvant les termes de la convention d'anticipation foncière sur le quartier richelieu ;

Etablissement Public Foncier d'Occitanie • Créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008

Modifié par le décret n° 2017 – 836 du 5 mai 2017

Siège social : Parc Club du Millénaire Bât. 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS 10078
34060 Montpellier Cedex 2

Téléphone : 04 99 54 91 10 • Fax : 04 67 42 94 85 • RCS Montpellier • N° SIRET : 509 167 680 00032

Vu la délibération de la ville de Nîmes n°2017-02-054, en date du 1 avril 2017, publiée le 11 avril 2017, approuvant la signature de la convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu avec l'EPF d'Occitanie;

Vu la convention d'anticipation foncière signée le 2 juin 2017 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Nîmes le 20 mai 2019, par laquelle Maître Valéria DIONISIO - agissant en qualité de notaire, au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière (SCI) LIODEC, représentée par Monsieur Jérôme LIOTIER, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 215 000€ (DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence de 10 000€ (VINGT MILLE EUROS) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée HA 396 située 61 rue des bons enfants à Nîmes d'une contenance de 293 m².

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes n°2019-07-361 en date du 15 juillet 2019 transmise en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande de visite adressée par la ville de Nîmes, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le propriétaire et le notaire. Le pli adressé au propriétaire a été présenté le 19 juillet 2019, et le pli adressé au notaire a été présenté et avisé le 19 juillet 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 1 août 2019, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 4 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-30189v0728 en date du 14 août 2019 ;

Considérant que le SCOT, approuvé le 7 juin 2007, prévoit sur le pôle central de Nîmes une augmentation de la population de 10 à 15 % à l'horizon 2015. Dans un souci d'économie du foncier, le SCOT préconise sur le territoire de la ville de Nîmes le renouvellement urbain pour 50% des opérations ;

Considérant que pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain du territoire, l'agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH, approuvé le 16 décembre 2013, qui se fixe un objectif de production de 1 610 nouveaux logements par an sur 6 ans. Sur la commune de Nîmes est déterminé un objectif annuel de 800 logements par an soit 4 800 logements sur la durée du PLH (2013-2018). Le PLH 2013-2018 est toujours en vigueur, il est en cours de révision, en perspective de l'adoption du PLH 2019-2024, qui s'inscrit dans la continuité des objectifs initiés par le précédent ;

Considérant que le PLU, approuvé le 7 juillet 2018, et plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, identifie le quartier Richelieu comme prioritaire au titre la politique de la ville (Quartier Politique de la Ville - QPV). La revalorisation du quartier, la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, la réhabilitation ou la restructuration du bâti constituent des axes d'action à mener dans les années à venir ;

Considérant la délibération d'approbation de la convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu, soulignant qu'il fait partie des faubourgs patrimoniaux de Nîmes les plus

vulnérables de par son exposition au risque d'inondation, sa densité et précarité importantes.

Considérant que pour traduire ses objectifs de lutte contre la vulnérabilité face au risque d'inondation et la lutte contre l'habitat indigne, la ville a lancé deux études en 2013 et 2015 en vue de requalifier et redynamiser le quartier Richelieu.

En 2013 la ville a désigné l'agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne qui a proposé une stratégie d'intervention foncière permettant de restructurer les îlots du quartier Richelieu pour adapter le parc de logement à la demande et au risque inondation. En juillet 2015 pour concrétiser ce diagnostic le cabinet URBANIS a défini, une stratégie d'intervention par un processus de requalification global permettant au quartier Richelieu de devenir un quartier résidentiel attractif, socialement équilibré et résilient face au risque inondations, de tel sorte qu'il soit intégré au centre-ville de Nîmes ;

Considérant que sur les bases de ces premiers diagnostics, la commune de Nîmes a confié à l'EPF d'Occitanie en 2017, sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisition sur le secteur Richelieu afin de réaliser une opération de restructuration urbaine (par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements), dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et la création d'espaces publics. Et ce, dans une optique de réduction de la vulnérabilité, de sauvegarde du patrimoine et d'amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant que pour affiner la stratégie d'intervention foncière de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de cette convention d'anticipation foncière, et d'Urbanis dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 2018-2023 (OPAH-RU), la ville de Nîmes a diligenté une étude menée par l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne (AUDRNA), afin de cibler des secteurs d'intervention prioritaires, et définir une stratégie issus de réflexions initiées lors de comités techniques en 2018 et 2019 ;

Considérant que cette parcelle cadastrée HA 396, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux. Cette acquisition est d'autant plus stratégique, qu'elle fait partie d'un îlot ciblé comme prioritaire dans le cadre des études menées sur le secteur. Elle est également contiguë à la parcelle HA403, sise 66 rue richelieu appartenant à l'EPF d'Occitanie ainsi qu'une aire de stationnement publique.

Considérant qu'au regard de l'état de dégradation important de ce bien, et de la présomption d'indécence des deux logements occupés, ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'immeuble cadastrée HA 396 située 61 rue des bons enfants à Nîmes d'une contenance de 293 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 215 000€ (DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS), en ce compris la commission due par le vendeur de 10 000€, tel que précisé dans la DIA ;

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Notaire
Maître Valeria DIONISIO
13 rue, Jean Rieu
30190 Saint-Chaptes

- Propriétaire
SCI LIODEC
106, impasse Gilles Roberval
Bâtiment C
30900 Nîmes

- Acquéreur évincé
Madame Amandine Tomas et Monsieur Mickaël Tournier
50, rue du Cinsault
Le Clos Saint Roman
30470 Aimargues

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

A Montpellier, le

23 AOUT 2019



Sophie Lafenêtre
Directrice Générale

